

Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.034**	Grund m^2	**789**
Byggeår/ombygget	**1959/2011**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0449**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000
Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034
Dato: 09.11.2026



Løbende moderniseret bolig

- Velholdt indflytningsklar villa
- Dejligt køkken fra 2008-2010
- Badeværelse fra 2008-2010
- Værelsesafdeling fra 2011 med gulvvarme
- Nyere tag fra 2016
- Lukket ugeneret sydøstvendt have
- Stort udhus fra 2016 i god stand

BELIGGENHED:
Du finder denne velholdte villa på fredelig villavej med kun 10 minutters gang til børnehave, Gug Skole, sports- og fritidsaktiviteter. Dette gør villaen særdeles attraktiv for børnefamilien - herudover er der nem adgang til indkøb, busstoppested, dejlige naturoplevelser i den omliggende natur som Gug Alper eller Kongshøjskoven og Østerådalen med søer. Kort afstand til Universitetet, det nye Supersygehus, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i entré hvorfra der er adgang til badeværelse med bruseniche og gulvvarme, samt et værelse. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i det dejlige lyse køkken, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stort alrum/stue, hvor der både er plads til langbordet og sofagruppen. Fra stuen er der adgang til soveværelse med skabsvæg, samt den fuldt integrerede tilbygning med gang og 2 gode værelser.

Dejlig lukket ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover er der en fantastisk skøn træterrasse, hvor du altid kan finde læ og sol, samt god plads til grill, hygge og solbadning.

Derudover er der hele 2 store udhuse/skure et på 20 kvm der er delt i to og et på 26 kvm med gode muligheder.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

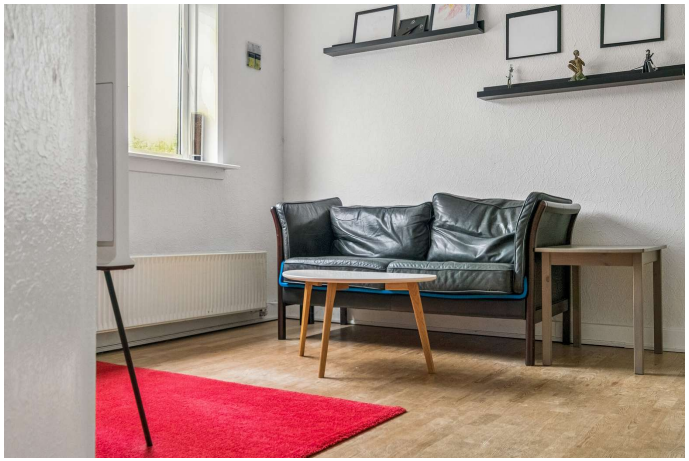
Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

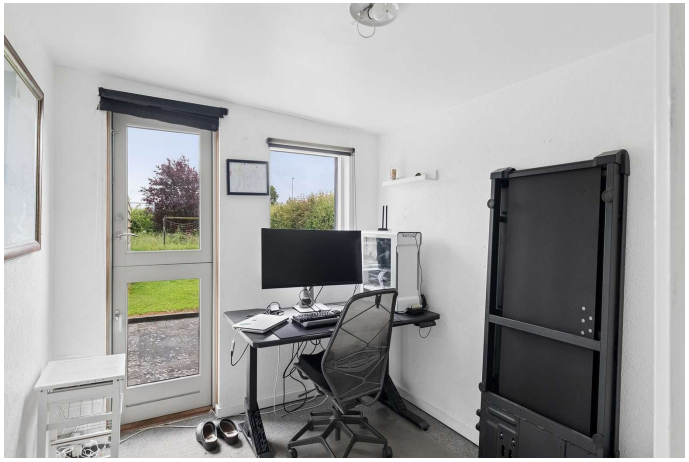
Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026







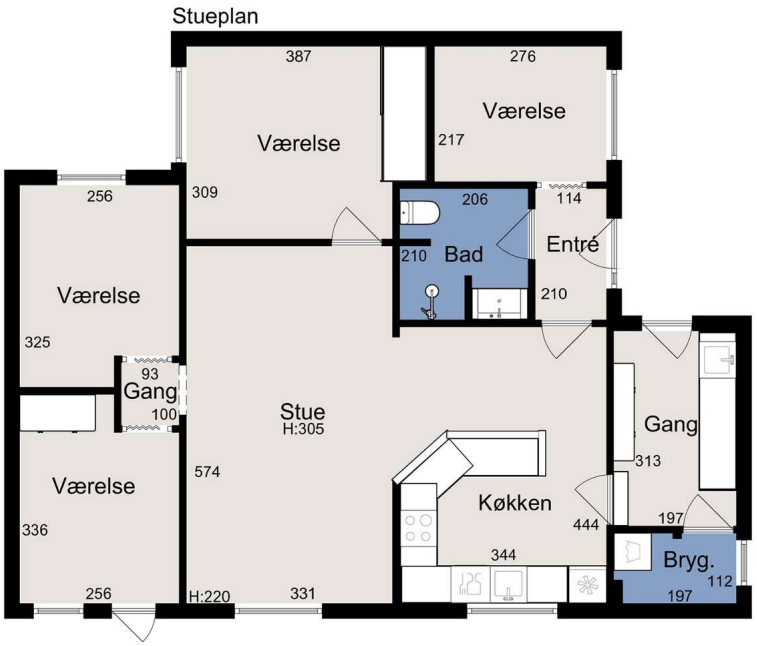
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

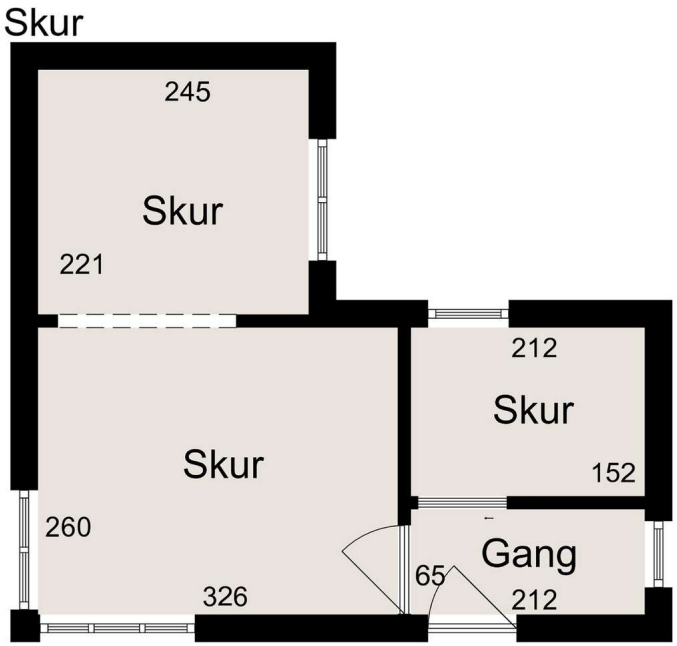
Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026



Stueplan



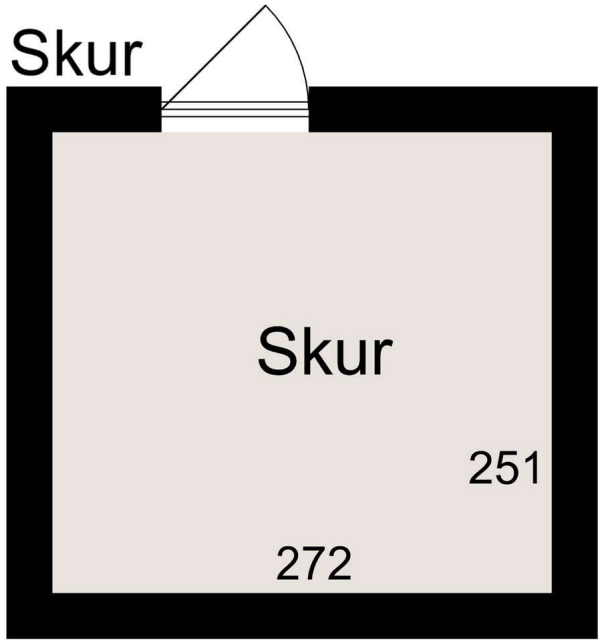
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026





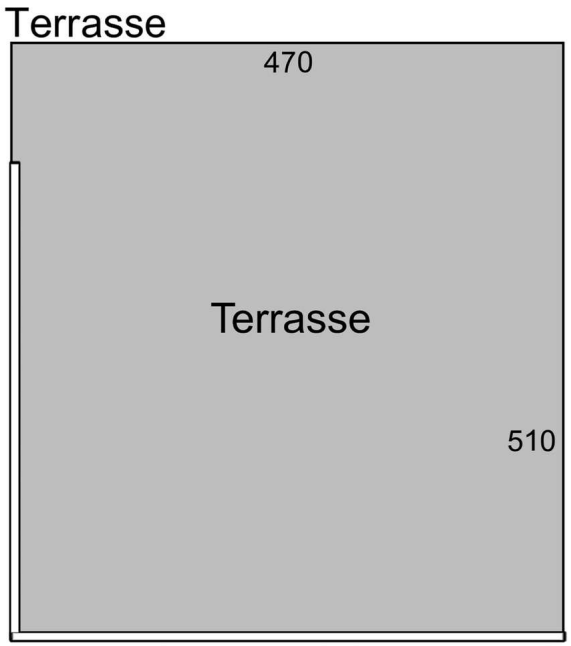
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

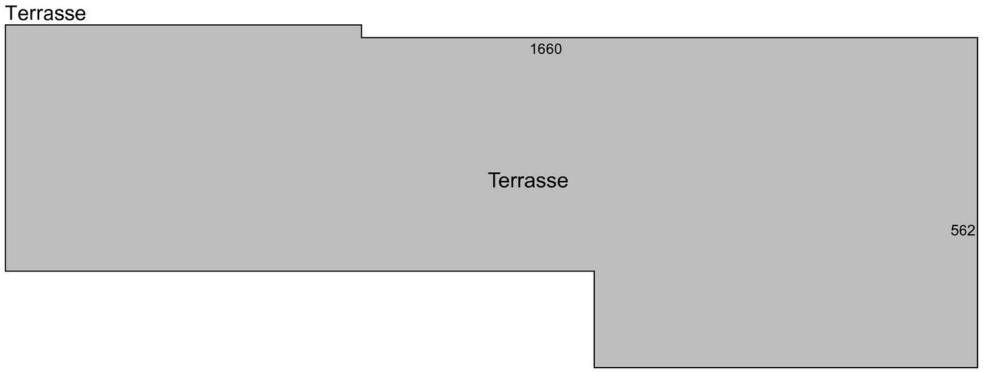
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

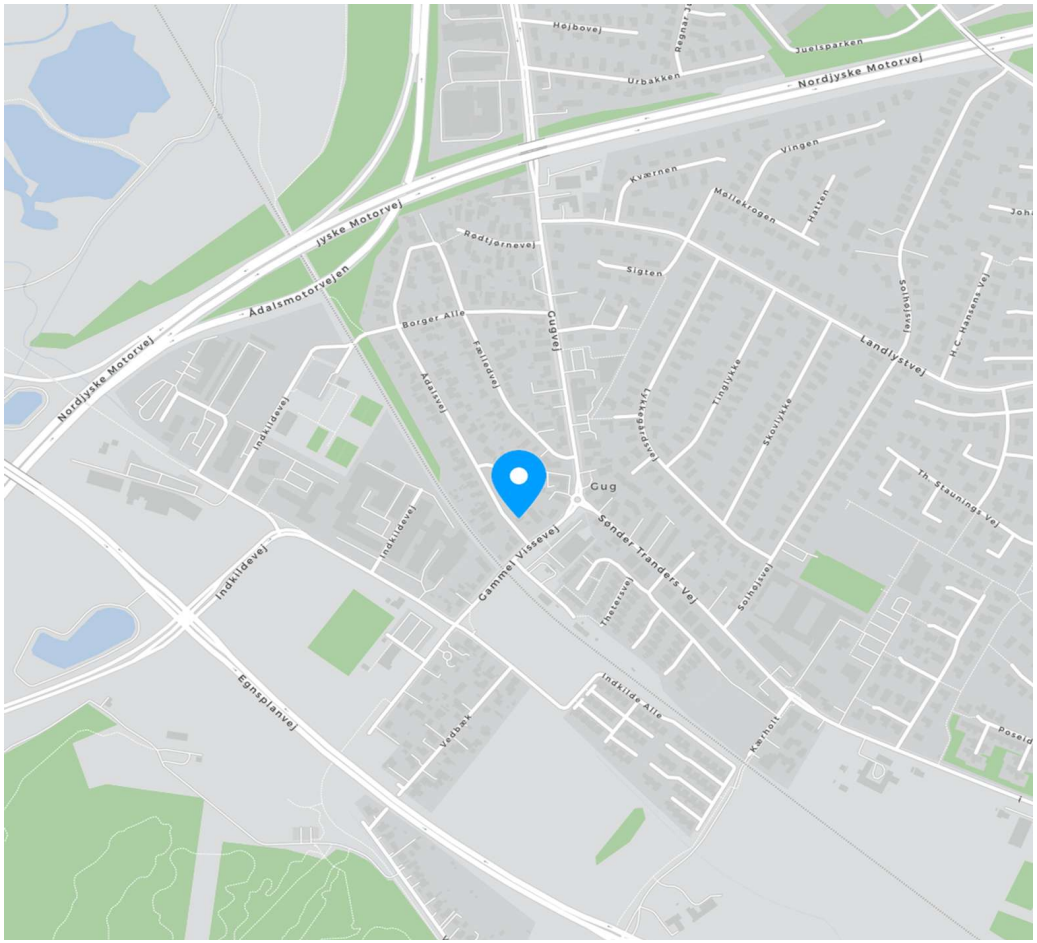
Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026



Alle plan (1x1)



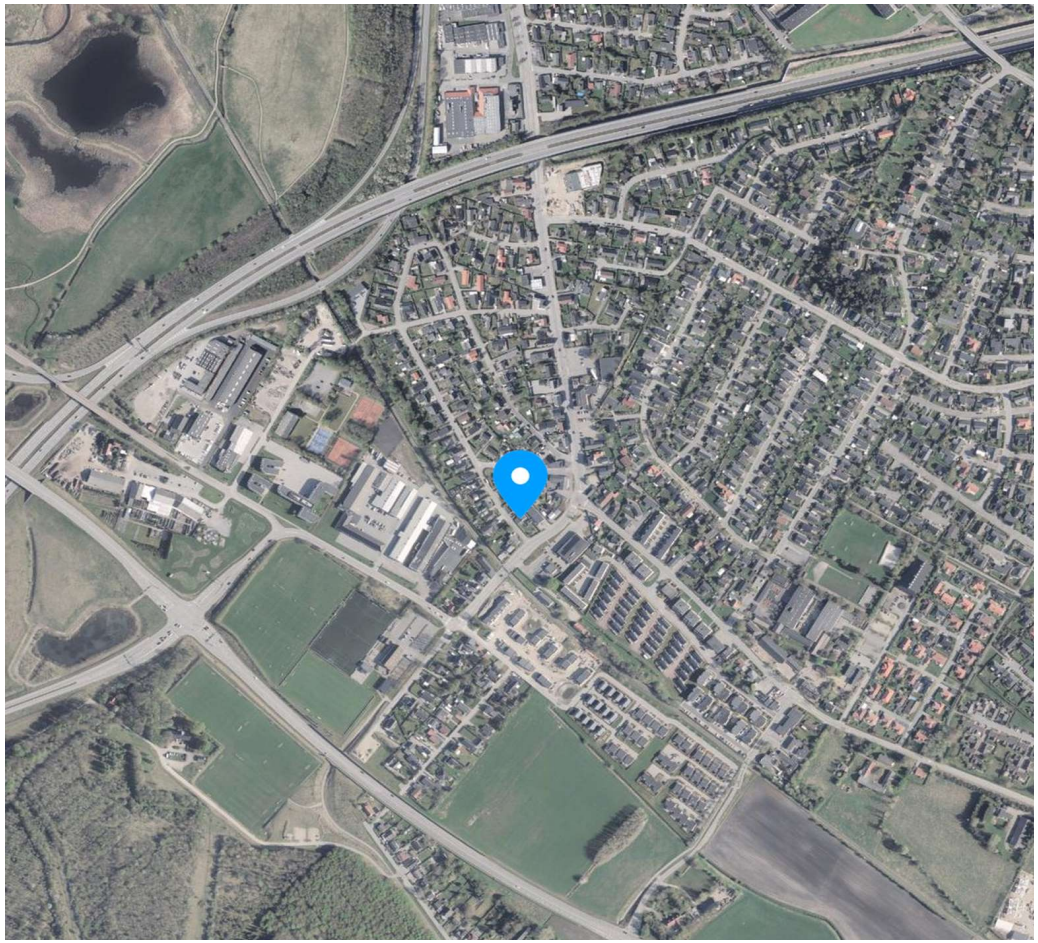
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10ae Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330132
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.975.000
Grundværdi:	1.293.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.580.000
Grundlag for grundskyld:	1.034.400

Arealer**

Grundareal:	789 m²
Boligareal i alt:	100 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	26 m²
Udhus:	20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.07.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.10.1984 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer
Kommuneplan 4.3.B3 - Ådalsvej m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (Asko), Emhætte (Thermex), Ovn (Wasco), Kogeplade (Gram, Keramisk), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Indesit), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 11.06.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 9.975,43
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.313,60

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.058
Grundskyld	kr.	7.655
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	4.978
Bidragsopgørelse	kr.	207
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.414

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.914.562

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Ådalsvej 2A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0449
Ejerudgift/md.: kr. 2.034

Dato: 09.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.215.000
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000
Nr. 5: hovedstol kr. 273.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.
Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.
Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.
Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.
Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo